

南京市商品房预售方案

编 号 2022101000713

开发企业 南京海巍房地产开发有限公司

项目名称 观文澜庭

项目地址 栖霞区西岗街道 NO. 2021G80 地块房地产开发
项目

申报日期 2022-10-17

南京市住房保障和房产局制

填 写 说 明

- 1、本方案由开发企业自行填写，填写内容必须真实、合法、有效。
- 2、申请预售房屋面积应由具有房地产测绘资格机构预测算。
- 3、本方案中提交的所有复印件，均应由收件人员与原件核对后，在复印件上加盖“与原件核对一致”印章并签字后方可生效。
- 4、●为可选项，用“√”或“×”选定。
- 5、本方案在南京市房地产综合业务系统商品房预售许可证申报栏填写，上传并打印提交。

南京市商品房预售方案

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《城市商品房预售管理办法》等法律、法规和规定，制定本方案。

一、项目基本情况(以独立的建筑区划为单位)

开发企业名称	南京海巍房地产开发有限公司		
办公地址	南京市鼓楼区清凉门大街 39 号中海大厦 21 楼		
法定代表人	刘慧明	联系电话	02583338888
授权委托人	郭圆	联系电话	18351830888
开发资质等级	贰级	资质证书编号	南京 KF14978
开发项目名称	观文澜庭	项目核准决定文书号	宁开委行审备【2021】265 号
项目坐落	栖霞区西岗街道 NO. 2021G80 地块房地产开发项目		
售楼处地址	南京市广志路与白象路交汇处中海观文澜庭售楼处		
开发企业销售负责人	以下空白	联系电话	以下空白
代理销售公司名称	以下空白		
代理销售公司负责人	以下空白	联系电话	以下空白
用地总面积(m2)	52798. 66	国有建设用地使用权出让合同编号	3201012021CR0081
不动产权证书号(国有建设用地使用权证号)	苏（2022）宁栖不动产权第 0003938 号、苏（2022）宁栖不动产权第 0003941 号、苏（2022）宁栖不动产权第 0003940 号	土地使用年限	70
土地证载用途	城镇住宅用地	建设用地规划许可证号	地字第 320113202100073 号
拟规划建设项目总建筑面积(含地上、地下)	155126. 03	建设工程规划许可证号	建字第 320113202100680 号、建字第 320113202200057 号

容积率	2.2	绿地率	30.02%	
建筑密度	17.09%	施工许可证号	320100202201271101	
房屋总幢数	22	其中住宅	幢数	13
			建筑面积(m²)	112951.88
施工单位名称	浙江至方建设有限公司			
监理单位名称	南京德阳工程监理咨询有限公司			
开工时间	2022-01-21	拟竣工时间	2023-12-31	
备注:	本次申报的建筑密度为 A 地块指标, B 地块建筑密度为 17.9%			

二、项目分期开发建设情况

该项目拟分1期开发建设, 具体情况如下:

期数	幢数	幢号	建筑面积 (m²)	拟开工时间	期内投资 (万元)	拟上市销售 时间	拟竣工时间
1	2 幢	A 分区 A-4#、A 分区 A-8#	17417.67	2022-01-21	39200	2022-04-29	2023-12-31
1	2 幢	A 分区 A-5#、A 分区 A-7#	16384.3	2022-01-21	36900	2022-05-30	2023-12-31
1	2 幢	B 分区 B-4#、B 分区 B-8#	13679.21	2022-01-21	30800	2022-07-28	2023-12-31
1	2 幢	A 分区 A-1#、A 分区 A-6#	20287.13	2022-01-21	45500	2022-10-28	2023-12-31
1	1 幢	A 分区 A-11#	9578.09	2022-01-21	21500	2022-11-30	2023-12-31
1	4 幢	A 分区 A-9#、A 分区 A-13#、B 分区 B-1#、B 分区 B-6#	35605.48	2022-01-21	80210	2022-12-30	2023-12-31
1	2 幢	A 区地块、B 区地库	39903.48	2022-01-21	89900	2022-12-30	2023-12-31

三、土壤污染防治情况

根据《污染地块土壤环境管理办法》(环境保护部令第 42 条), 该项目土地 不需要 进行土壤污染防治, 相关情况在销售现场公示。

四、公建配套建设要求

《国有建设用地使用权出让合同》编号：3201012021CR0081 明确，本项目须配建：

(1) 该地块按“限房价、竞地价”方式出让，所建普通商品住宅（毛坯）销售均价不得超过 34000 元 / 平方米（装修价格另行核定），最高销售单价不得超过售价均价的 110%（装修价格另行核定）。(2) 该地块须配建建筑面积不小于 5510 平方米的租赁住房，由受让人建成后用于租赁，不得上市销售，不得转让，不得分割抵押，遵守国家及南京市租赁管理政策相关要求。(3) 该地块不得合作开发，受让人可以按现有规定成立项目公司，但受让人须持股 100%，且股权不得转让。(4) 受让人应采取隔音降噪减振等措施，使地块内建筑达到环保、地铁等部门要求。(5) 同一地块内必须 100% 采用装配式建筑；居住建筑预制装配率不应低于 50%，公共建筑预制装配率不应低于 45%，居住建筑应 100% 采用全装修成品房交付，公共建筑公共部位应采用全装修交付。本规划条件中的“容积率”已包含采用装配式建筑奖励的容积率部分（含预制外墙水平截面积）。(6) 所建商品住宅项目须按照《关于提升全市新建商品住宅规划品质要求的通知》（宁规划资源规〔2021〕6 号）执行。3、受让人须严格执行《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理办法》（宁政规字〔2015〕22 号）和《南京市居住区公共配套设施规划建设监督管理工作实施方案》（宁政规字〔2016〕88 号），按照审定的规划设计方案、总平面图制定《住房与公共配套设施建设计划》并上传房地产开发管理信息系统。4、根据我局发布的《关于加强我市住宅类用地出让管理有关工作的通知》，本地块商品住宅上市条件应达到以下要求（一），具体以房产部门认定为准：（一）完成工程建设总投资的 25%；（二）完成工程建设总投资的 50%。5、连接地块分区之间另行出让的地下空间，待规划设计方案批准后再发放不动产权证，如规划设计方案不满足地下轨道交通保护、市政管线敷设、地面绿化种植、历史建筑保护等条件要求，则不满足要求的部分地下空间使用权无偿收回，不予发放不动产权证，土地出让金不作调整。因任何原因导致地下空间不具备建设、施工条件，所造成的损失由受让人自行承担并不得追究出让人责任，且不得向出让人提出退款、补偿等事项。

五、项目配建附属房屋情况

1、物业服务用房配置说明

本项目按《江苏省物业管理条例》应配建物业服务用房 620.5 平方米。规划核准 622.29 平方米。具体情况见表：

申报情况	预售许可证号	坐落位置（幢号、室号）	物业服务用房面积 (m ²)
合计	-----	-----	

2、机动车库、车位相关情况

本项目按规划配建机动车停车库 2 个，室内机动车停车位 1055 个，严格按《中华人民共和国物权法》、《江苏省物业管理条例》等相关法律法规规定出售、出租或附赠。

3、其他

以下空白。

六、物业管理企业及物业区域备案情况

本项目的前期物业管理企业采用 公开招标方式 选聘，并向 南京市住房保障和房产局 进行备案，前期物业服务合同于 2022-03-30 签订，前期的物业管理企业为 中海物业管理有限公司，其资质证书号 以下空白。

本项目物业管理区域四至界限东至 天佑路南至 规划道路（总平图中的规划二路） 西至 白象路北至 西湖大沟于 2022 年 2 月 25 日 在 南京市栖霞区住房保障和建设局 办理备案手续，备案编号

为 2022 栖字 004 号。

七、本次申请预售房屋基本情况

- 1、房屋坐落和幢号说明
- 本次申报预售房屋坐落以《建设工程规划许可证》证载为准，幢号以预测成果报告所载为准。
- 2、建设用地使用权权利状况
- 无
- 3、房屋具体情况

期数	幢号	用途	销售面积(m²)	套数	装修类型	拟竣工时间	均价(元/m²)， 车位：万元/个
1	A 分区 A-1#	一般住宅	9569.5	80	全装修	2023-12-31	35998.88
1	A 分区 A-6#	一般住宅	9569.5	80	全装修	2023-12-31	36579.4

- 4、车位具体情况
- 车位不在预售申报范围内，待后期申报时予以说明。
- 5、开盘时间
- 本次开盘销售时间拟在核准预售第 4（<10）日。

八、预售资金监管情况

幢号	监管银行	监管账号	监管额度(万元)	变更情况
A 分区 A-1#	兴业银行股份有限公司南京北京东路支行	409480100100186713	4771.2	
A 分区 A-6#	兴业银行股份有限公司南京北京东路支行	409480100100186713	4219.2	

九、住房质量责任承担主体和承担方式

我司是工程质量的第一责任人，对建设工程的质量全面负责，在法定的保修期内，承担该项目的工程质量保修责任，具体期限和范围见《住宅质量保证书》。

以下空白

十、住房能源消耗指标和节能措施

建设单位	南京海巍房地产开发有限公司
------	---------------

项目名称	观文澜庭	幢号	A 分区 A-1#、A 分区 A-6#
住房能源消耗指标	75		
屋面保温	保温材料种类	挤塑保温板（XPS）	
	保温层厚度(mm)	75	
外墙保温	墙体材料	钢筋混凝土	
	保温型式	外保温	
	保温材料种类	岩棉板	
	保温层厚度(mm)	北 墙	以下空白
		南、东、西墙	45mm
外门窗	窗框型材	断热 i 铝合金、塑钢（楼梯间）、铝合金（阳台）	
	窗玻璃材料	北向	LOW-E 玻璃
		南向	LOW-E 玻璃
		东向	LOW-E 玻璃
		西向	LOW-E 玻璃
遮阳措施	阳台固定遮阳、中置百叶遮阳		
其他节能措施	逆 6 层设置太阳能热水器		

十一、相关承诺如下：

1、未取得商品房预售许可前，不以认购、预定、排号、发放 VIP 号等方式向购房人收取或变相收取定金，预定可等性质的费用，不要求购房人提供银行定存、资金证明等验资性质的银行凭证，不采取与电商捆绑、参与入会抵房款等促销活动。

2、取得商品房预售许可后，按《商品房预售方案》中承诺的时间一次性公开 全部准售房源。客户积累大于可供房源时，采取有公证机构主持的公开摇号方式销售商品住房。

3、公司加强内部及代理公司的管理，凡出现炒房卖号的，一经查实，将无条件接受管理部门处罚，返还违法所得，涉事人员解除劳动合同。

4、认真落实购房实名制，认购后不能更改购房人姓名。自开盘之日起，三日内上传认购信息，确保销售现场销售进度与南京网上房地产公式的销售进度完全一致。

5、严格按照物价部门备案的价格销售商品房，不变相加价。

6、预售资金将优先用于后续工程建设，监管额度内的预售资金不挪作他用，若该项目因债权债务纠纷，司法部门许冻结、划扣监管账户资金时，我司提供其他足够资金的账户予以配合，并及时书面告知预售资金监管部门。

7、领取《商品房预售许可证》的同时，以下空白幢（楼）以下空白层，申请办理在建工程抵押抵押登记。期间，严格按照《商品房认购协议》约定时间及时解压与客户签约备案，不因抵押变现捂盘。

8、房屋预售面积由南京康迪亚房地产测绘事务所有限公司测算，面积分摊明细和公共部位等详见销售现场公示的预测报告。未经规划核准的，但后期增加的共有部位不计入分摊。

9、本次申报预售许可的项目不可以向中国境外人士（含港澳台）销售。

10、严格按照《南京市住宅物业管理条例》规定，在办理房屋所有权首次登记之前，按标准一次性足额交存物业维修金及首次业务大会会议筹备经费。

11、严格按照《南京市房屋使用安全管理条例》规定，做好白蚁防治工作，在进行房屋销（预）售时，向买受人出具房屋白蚁预防的证明文件。

12、其他需要说明的情况（如团购等）

一：根据工程建设项目规划条件要求：1、规划居住用地应按每百户不少于 30 平方米的标准配套建设社风居家养老服务用房。2、物业服务用房按照《江苏省物业管理条例》（2013 版）配置，物业用房布局应与物业管理区域相协调。3、垃圾分类收集设施按照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置。生活垃圾收集设施应按照南京市生活垃圾分类标准配套建设相应的分类收集设。4、应配建面积不低于 25 平方米的快件服务用房。5、应当按照住宅套数设置信报箱，每套住宅设置一个信报箱格口。6、设计方案应符合《无障碍设计规范》等国家、省、市有关法规、规范、技术标准要。7、A、B 地块地下车库应按照物业统一管理要求统一设计，方便居民使用。

二：本次申报上市销售的是 A 分区 A-1#、A 分区 A-6# 共计 160 套住宅。其中，建筑面积≤120m²的共 80 套，占比小于 60%，按照《关于进一步优化无房家庭购房工作的通知》（宁促房健办〔2021〕3 号文，人才房源 48 套，无住房庭保障房源 48 套。三：样板间：售楼处开设三套临时样板间（含一套基础包清水样板间），供选购人参考，分别为三室两厅两卫，面积约 130 平方米；三室两厅两卫，面积约 110 平方米，三室两厅一卫，面积约 89 平方米，均为临时样板间，待实体样板间建设完成后，该临时样板间予以拆除。实体升级包清水样板间位于：A 分区 A-4#202 室，面积：108 平方米，三室两厅两卫，实体样板间待房屋交付后 3 个月予以拆除。四：摇号报名方式：网上报名。（进入“南京房产微政务”公众号，点击界面下方“房帮宁”，点击“宁小通”），申购人须通过“宁小通”平台报名。企业咨询服务电话：025-83338888。五：本次采用线下开盘方式进行开盘，我司申报的重大活动和会议疫情防控备案表及开盘防疫方案均征得区卫健委及区房产同意。六：复工情况：根据宁防指（2020）35 号文件更求，我司已成立防疫情小组。制定疫情防控应急预案，将复工申请承诺书、观文澜庭项目人员疫情防护方案相关在销售现场公示。复工生产期间，严格配合社区、街道做好疫情的联防联控，对现场严格检查消毒，开盘现场分批次进场，现场人员需佩戴口罩，做好选房人员的体温监测，每批次选房完毕，设施全部消毒，再开始下批次选房，严格落实疫情的防控工作。

13、我公司对本预售方案的真实性做出郑重承诺，并承担一切法律责任。

（此页无正文）

开发企业名称：（签章）南京海巍房地产开发有限公司

法定代表人：（签章）刘慧明

日期：2022-10-17

序号	附件名称
1	预审合格单
2	不动产登记资料查询结果证明
3	南京市物业管理招投标中标备案表
4	受让批复
5	江苏省投资项目备案证
6	工程建设项目规划设计条件
7	公建配套说明
8	总平图、防疫应急预案、开盘防疫方案
9	企业复工承诺书、在业证明查询、前期物业服务合同、委托书及代理人身份证复印件
10	地名批复
11	新建商品住房价格备案联系单及明细表
12	各区防疫备案表
13	预测算成果报告
14	预售款监管合同
15	南京市房屋建设工程白蚁预防（临时）证明

担 保 函

以下空白 业主：

我公司为具备独立法人资格和相应赔偿能力的 以下空白 公司，我司保证在 以下空白 出现歇业等清算情况时，在法定的保修期内为该司销售的 以下空白 项目的工程质量承担保修责任。

公司名称（盖 章）： 以下空白

住所： 以下空白

通讯地址： 以下空白

邮政编码： 以下空白

营业执照注册号： 以下空白

法定代表人姓名： 以下空白

联系电话： 以下空白

授权委托人姓名： 以下空白

联系电话： 以下空白

签署时间： 以下空白

签署地点： 以下空白